

Berlin / Marzahn

# Einfamilienhaus mit großem Garten und guter Anbindung nahe Alt-Marzahn

????????? ??????????: 24306018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 93,96 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 889 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24306018	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 93,96 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	????? ??????????????	1968
???????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 23 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1939	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????????????????	????????????????
		????????	????????

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ?????????????	488.36 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



????????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



????????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



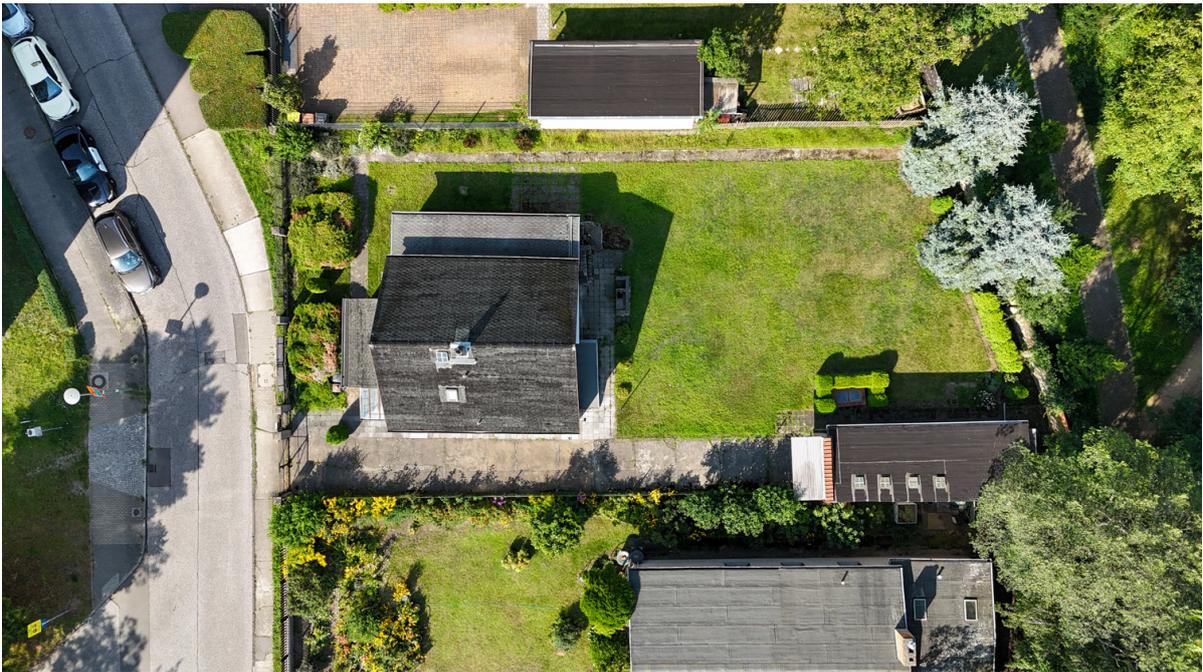
???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

???????? ?????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

??????



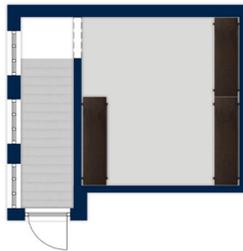
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt im beliebten Stadtteil Marzahn und besticht durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen. Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Straßenbahn, Bus und S-Bahn sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und andere Stadtteile. In direkter Nähe befinden sich mehrere Supermärkte wie Penny, Lidl und Kaufland, die den täglichen Bedarf decken. Das Einkaufszentrum Eastgate ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten. Für Familien sind die kurzen Wege zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil. Ein Kindergarten, Grundschule und Gymnasium befinden sich nur wenige Minuten entfernt, was den Alltag mit Kindern erheblich erleichtert. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 739 m<sup>2</sup>. Der vordere Bereich des Grundstücks, auf dem das Haus steht, liegt an der Straße, während der hintere Teil des Gartens privat und von der Straße abgewandt ist. Dieser Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen, sei es ein Spielbereich für Kinder, ein Nutzgarten oder eine Wohlfühloase zum Entspannen. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 93,96 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Küche, ein Vorratsraum, ein großzügiger Windfang sowie ein Badezimmer mit Dusche und Fenster. Das Obergeschoss bietet ein zusätzliches Schlafzimmer und ein WC. Die Dachschrägen werden als praktische Nutzfläche verwendet. Ein kleiner Bereich des Hauses ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich noch eine Garage, mit separatem Geräteschuppen. Das Haus befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was jedoch großes Potential für individuelle Umgestaltungs- und Erweiterungswünsche bietet. Eine bauliche Erweiterung des Hauses wäre noch möglich, weil nach dem §34 BauGB (Baugesetzbuch) gebaut werden darf. Ob Sie das bestehende Einfamilienhaus kernsanieren und nach Ihren Vorstellungen umbauen oder ein neues Haus errichten möchten, bleibt Ihnen überlassen. Diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und großes Potential für die Verwirklichung Ihres Traumhauses. Dieses Einfamilienhaus in Marzahn ist die perfekte Wahl für Familien, die ein Zuhause mit exzellenter Anbindung, umfassenden Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe suchen. Der große Garten und das großzügige Grundstück bieten viel Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwirklichen Sie Ihr Traumhaus in dieser aufstrebenden und

familienfreundlichen Lage.

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

????????????????? ??? ??????????

- 739 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche
- 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Garage
- mehrere Stellplätze
- sanierungsbedürftiger Zustand

??????? ????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

??? ??? ??? ????????????

Lage Marzahn liegt im Osten Berlins und grenzt im Nordosten an das Land Brandenburg mit den Ortschaften Ahrensfelde und Hoheneiche sowie dem Kaufpark Eiche. Im Südwesten grenzt der Bezirk an Lichtenberg und bietet somit auch die Nähe zur Stadtmitte. Öffentlicher Nahverkehr und Fernverkehr Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien (M6,8, 16,18, 192, 154, 191, 291, X54), welche fußläufig zu erreichen sind und somit ein Auto nicht vermissen lassen. Des Weiteren gibt es zwei S-Bahnlinien (die S7 nach Ahrensfelde und die S5 nach Strausberg Nord) und eine U-Bahn, die durch Biesdorf führt (die U5 nach Hönow). Ahrensfelde hat einen S- und Regionalbahnhof. Verkehr Die Straßen sind in Marzahn sehr gut ausgebaut, so dass man sehr schnell im Zentrum-Ost ist. Hauptverkehrsachsen sind die Landsberger Allee, Märkische Allee, Allee der Kosmonauten, Alt-Biesdorf (B1/5) und die Köpenicker Straße/Blumberger Damm. Wirtschaft Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bietet ein attraktives Umfeld für Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Clean Technologies, Gesundheitswirtschaft, Tourismus, Bildung und Handel. Rund 7.300 Unternehmen sind im Bezirk aktiv und gut untereinander vernetzt. Sehenswürdigkeiten Neben dem Angerdorf mit der Dorfkirche und der Marzahner Bockwindmühle ist Marzahn vor allem für die Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn bekannt. Die Seilbahn wurde für die Internationale Gartenausstellung 2017 errichtet und wird auch nach Abschluss weiter betrieben. Beliebte Naherholungsgebiete sind das Wuhletal, der Eichepark und die Ahrensfelder Berge. Mit dem Eastgate steht in Berlin-Marzahn zudem das neuntgrößte Shoppingcenter der Stadt.

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 488.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24306018 - 12685 Berlin / Marzahn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 ????????? - Marzahn-Hellersdorf  
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)